



Hogberg OÜ
info@hogberg.ee

Teie 20.01.2023
Meie 27.02.2023 nr 9-3.2/DP-20-017

AB Artes Terrae
mart@artes.ee

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimisvajadus

Oleme kaheksandat korda planeeringulahenduse läbi vaadanud, kuid jätkuvalt ei ole lahendus korrektne ega arvesta esitatud märkustega. Palume korrigeerida planeeringut vastavalt järgnevale:

- Vastavalt 11.01.2023. a korrigeerimiskirjale tuleb joonistele peale kanda Liikluslahendus OÜ 2018. aastal koostatud Ravila tänava liikluskorralduslik eskiislahendus.
- Planeeringulahendus peab andma selguse, milline on arendaja poolt rajatav juurdepääs. Näidata väljaehitamise ulatus ka joonistel vastavalt 11.01.2023. a korrigeerimiskirjale.
- Kahjuks on esitatud lahendus endiselt selline, mida ei ole võimalik ehitusõiguse maksimaalse realiseerimise korral ellu viia. Arvestatud ei ole üldplaneeringu tingimusega, et alale saab ehitada maksimaalselt kahekorruselisi hooneid.

Brutopinna ja parkimiskohtade arvutamisel on kavandatud pos 1 ja pos 6 suurem brutopind kui kahekorruseline maht lubaks. Pos 2 - pos 5 on parkimiskohtade arvestamisel brutopind esitatud väiksem kui kahekorruseline maht võimaldaks.

Seletuskirjas öeldakse, et parkimiskohtade puudujäägi korral tuleb piirata hoonete suurimat suletud brutopinda, et standardikohane arv saaks tagatud. Samas ütlete, et näidatud parkimiskohtade arv on suurim võimalik, täiendavaid parkimiskohti võib rajada hoone mahus. Kui standardikohane parkimiskohtade arv on võimalik suurim, siis ei saa täiendavaid kohti krundile rajada hoone mahus. Parkimine tuleb lahendada vastavalt standardile.

- Ehitusõiguse tabelis ja joonistel on erinev suurim lubatud ehitisealune pind pos 5 krundi osas.
- Jätkuvalt ei ole pos 1 ja pos 2 hoonestusala kavandatud teiste kruntidega ühtselt ja puudub ka põhjendus. Ebapraktiline lahendus, kui kogu hoonestus soovitakse krundi tagaosasse rajada. Kavandada pos 1 ja pos 2 kruntide hoonestusala kruntide tagaosas ühele joonele ehk 4 m kaugusele krundipiirist.
- Seletuskirjast on eemaldatud, et parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega (vähemalt 1 puu 20 parkimiskoha kohta). Lisada üldplaneeringu nõue tagasi.
- Oleme eelnevalt mitmeid kordi välja toonud, et seletuskirjast tuleb eemaldada viide Ravila tänava äärde esindushaljastuse kavandamisest. Krundi kõrghaljastus on hetkel küll tänavapoolsesse külge näidatud, kuid see ei ole tänava esindushaljastus.
- Joonisel on ära võetud pos 7 jalg- ja jalgrattatee ning vähendatud krundi pindala. Põhijoonisel on pos 7 krundile märgitud planeeritud kraav, seletuskirjas öeldakse, et pos 7 on moodustatud jalgratta- ja jalgteed äärse kraavi tarbeks. Vastavalt Transpordiameti 24.11.2021. a kirjale tuleb alale kavandada vajalik ruum jalg- ja jalgrattatee jaoks ning selle vähim kaugus sõiduteest rahuldaval tasemel on 10 m ning laius 4 m. Arvestada ja täiendada planeeringut.
- CAD joonisel ei ole määrusekohast planeeringuala kihti.

- Ravila tänava koridori on välja ehitatud gaasitorustik. Palume kanda see joonisele ja täiendada seletuskirja. Vastav teostusjoonis on lisatud kirjale.
- Planeeringu seletuskirjas on fikseeritud, et "Teede ja parklate rajamine 330 kV õhuliini mastidele, mastielementidele ning õhuliini äärmise juhtme maapinnaprojektsioonile lähemale kui 5 m on keelatud." Palume keelutsoon kanda peale ka joonistele ning vajadusel korrigeerida parkla rajamise ala pos 5 ja pos 6 kruntidel. Ortofotolt mõõtes ulatub traavers ja äärmise juhe liini teljest kaugemale kui geoalusel tähistatud vundament. Nõue realistlikult kajastada planeeritavat ruumilahendust on toodud ka osakonna eelmises kirjas.
- Esitada vastuvõtmiseks vormistamise määrusele vastavad failid. Uued vormistamise nõuded on kehtinud juba üle kolme kuu, seega peaks olema planeerijal olnud piisavalt aega ennast nendega kurssi viia ja vastavad failid koostada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee